

Министерство образования и науки Российской Федерации

федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования  
**«Санкт-Петербургский государственный университет промышленных технологий и дизайна»**  
**ВЫСШАЯ ШКОЛА ТЕХНОЛОГИИ И ЭНЕРГЕТИКИ**

УТВЕРЖДАЮ  
 Директор ВШТЭ  
  
 П.В.Луканин  
 « 7 » 07 20 16 г.



## РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ

<b>Б1.В.ДВ.5.1</b> <small>(индекс дисциплины)</small>	<b>Экономика недвижимости</b> <small>(Наименование дисциплины)</small>
Кафедра: <b>28</b> <small>Код</small>	Маркетинга и логистики <small>(Наименование кафедры)</small>
Направление подготовки: <b>38.03.01 Экономика</b>	Экономика предприятий и организаций.
Профиль подготовки: <b>Бизнес-аналитика.</b>	
Уровень образования: <b>бакалавриат</b>	

### План учебного процесса

Составляющие учебного процесса		Очное обучение	Очно-заочное обучение	Заочное обучение
Контактная работа обучающихся с преподавателем по видам учебных занятий и самостоятельная работа обучающихся (часы)	Всего	<b>72</b>		<b>72</b>
	Аудиторные занятия	<b>68</b>		<b>8</b>
	Лекции	34		4
	Лабораторные занятия			
	Практические занятия	34		4
	Самостоятельная работа	4		60
	Промежуточная аттестация			4
Формы контроля по семестрам (номер семестра)	Экзамен			
	Зачет	6		5
	Контрольная работа			5
	Курсовой проект (работа)			
<b>Общая трудоемкость дисциплины (зачетные единицы)</b>		<b>2</b>		<b>2</b>

Форма обучения:	Распределение зачетных единиц трудоемкости по семестрам									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Очная						<b>2</b>				
Очно-заочная										
Заочная					<b>2</b>					

# 1. ВВЕДЕНИЕ К РАБОЧЕЙ ПРОГРАММЕ ДИСЦИПЛИНЫ

## 1.1. Место преподаваемой дисциплины в структуре образовательной программы

Блок 1: Базовая  Обязательная  Дополнительно является факультативом   
Вариативная  По выбору

## 1.2. Цель дисциплины

Сформировать компетенции обучающегося в области овладения теорией и практикой функционирования рынка недвижимости в России как важной сферы предпринимательской деятельности.

## 1.3. Задачи дисциплины

- дать представление о формировании рынка недвижимости в России;
- изучить теоретические и практические вопросы оценки недвижимости;
- освоить методологию расчета стоимости объектов недвижимости;
- научить студентов выполнять основные расчеты в области оценки недвижимости;
- научить самостоятельно и творчески использовать теоретические знания в практической деятельности.

## 1.4. Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине, соотнесенных с планируемыми результатами освоения образовательной программы

Код компетенции	Формулировка компетенции	Этап формирования
ОПК-2	Способность осуществлять сбор, анализ и обработку данных, необходимых для решения профессиональных задач	3
<b>Планируемые результаты обучения</b> Знать: 1) Базовые понятия в области экономики недвижимости; 2) Методы оценки недвижимости; 3) Особенности отечественной практики оценки объектов недвижимости. Уметь: 1) Выполнять анализ рынка недвижимости для различных целей; 2) Правильно сформулировать цель оценки и определить вид стоимости; 3) Обосновывать применение того или иного подхода и метода оценки. Владеть: 1) Простыми методами статистического анализа; 2) Основными инструментами оценки недвижимости; 3) Навыками принятия оптимальных управленческих решений.		
ПК-6	способность анализировать и интерпретировать данные отечественной и зарубежной статистики о социально-экономических процессах и явлениях, выявлять тенденции изменения социально-экономических показателей	2, 3
<b>Планируемые результаты обучения</b> Знать: 1) Основные принципы, подходы и методы оценки стоимости недвижимости; 2) Законодательство в области оценки недвижимости; 3) Инструменты управления объектами недвижимости с целью повышения их стоимости. Уметь: 1) Обосновывать и применять различные методы оценки и управления стоимостью недвижимости; 2) Давать экономически обоснованные рекомендации по повышению стоимости недвижимости. 3) Самостоятельно приобретать новые знания по теории оценки и управления недвижимостью. Владеть: 1) Методикой оценки недвижимости с учетом целей оценки и спецификации конкретного объекта недвижимости; 2) Навыком принимать решения по управлению стоимостью недвижимости.		

## 1.5. Дисциплины (практики) образовательной программы, в которых было начато формирование компетенций, указанных в п.1.4:

- Математика (ОПК-2)
- Основы природосберегающих технологий (ОПК-2)
- Методы моделирования и прогнозирования (ОПК-2)
- Эконометрика (ОПК-2)
- Институциональная экономика (ОПК-2)
- Внешнеэкономическая деятельность предприятий (ОПК-2)
- Учебная практика (ОПК-2)
- Статистика (ПК-6)
- Производственная практика (ПК-6)

## 2. СОДЕРЖАНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

Наименование и содержание учебных модулей, тем и форм контроля	Объем (часы)		
	очное обучение	очно-заочное обучение	заочное обучение
<b>Учебный модуль 1. Понятие недвижимого имущества и его правовая характеристика. Рынок недвижимости и его особенности.</b>			
Тема 1. Понятие недвижимости, правовые основы экономики недвижимости. Правовое регулирование имущественных отношений. Объекты имущественных прав. Понятие недвижимых вещей. Земля, как особый вид недвижимости. Направление правового регулирования операций с недвижимостью. Право собственности и иные вещные права на недвижимость. Содержание вещных прав. Три правомочия собственника. Особенности вещных прав на недвижимость. Сервитут.	8		8
Тема 2. Особенности недвижимости как товара. Недвижимость как экономическое благо. Основные свойства недвижимости, как экономического блага. Способы использования недвижимости как экономического блага. Виды недвижимости. Классификация недвижимости.	6		6
Тема 3. Рынок недвижимости как часть инвестиционного рынка. Недвижимость как актив для инвестирования. Ликвидность рынка недвижимости. Риски инвестирования в недвижимость, сравнение с уровнем риска инвестиций в корпоративные ценные бумаги. Ставка доходности при инвестировании в недвижимость. Особенности оценки недвижимости как актива для инвестирования.	7		7
Тема 4. Финансовые основы экономики недвижимости. Основы финансовой математики. Временная стоимость денег. Простые и сложные проценты. Денежные потоки. Шесть функций сложного процента.	9		8
<b>Текущий контроль 1. Проверочная работа</b>	1		
<b>Учебный модуль 2. Оценка объектов недвижимости.</b>			
Тема 5. Организация процесса оценки объекта недвижимости. Процесс оценки объекта недвижимости. Основные принципы оценки объектов недвижимости. Цель оценки и виды стоимости объектов недвижимости. Факторы, влияющие на стоимость объекта недвижимости. Анализ наилучшего и наиболее эффективно-го использования.	6		6
Тема 6. Оценка объектов недвижимости затратным подходом. Технология затратного подхода. Оценка рыночной стоимости земельного участка. Определение стоимости здания. Накопленный износ здания.	8		8
Тема 7. Оценка объектов недвижимости сравнительным подходом. Характеристика сравнительного подхода. Элементы сравнения. Единицы сравнения. Методы измерения поправок.	9		9
Тема 8. Оценка объектов недвижимости доходным подходом. Характеристика доходного подхода. Метод прямой капитализации. Метод дисконтированных денежных потоков.	9		8
Тема 9. Согласование результатов оценки. Применение результатов оценки.	6		2
<b>Текущий контроль 2. Тестирование</b>	1		
<b>Контрольная работа</b>			<b>6</b>
<b>Промежуточная аттестация по дисциплине: зачет</b>	<b>2</b>		<b>4</b>
<b>ВСЕГО:</b>	<b>72</b>		<b>72</b>

### 3. ТЕМАТИЧЕСКИЙ ПЛАН

#### 3.1. Лекции

Номера изучаемых тем	Очное обучение		Очно-заочное обучение		Заочное обучение	
	Номер семестра	Объем (часы)	Номер семестра	Объем (часы)	Номер семестра	Объем (часы)
1	6	4			5	1
2	6	3			5	
3	6	3			5	1
4	6	5			5	
5	6	3			5	1
6	6	5			5	1
7	6	5			5	
8	6	3			5	
9	6	3			5	
<b>ВСЕГО:</b>		<b>34</b>				<b>4</b>

#### 3.2. Практические и семинарские занятия

Номера изучаемых тем	Наименование и форма занятий	Очное обучение		Очно-заочное обучение		Заочное обучение	
		Номер семестра	Объем (часы)	Номер семестра	Объем (часы)	Номер семестра	Объем (часы)
1	Понятие и общая классификация недвижимости	6	4				
2	Основные свойства недвижимости	6	3				
3	Рынок недвижимости	6	4				
4	Шесть функций сложного процента.	6	3			5	1
1-4	Текущий контроль 1. Проверочная работа	6	1				
5	Организация процесса оценки объекта недвижимости.	6	3				
6	Оценка объектов недвижимости затратным подходом.	6	4			5	1
7	Оценка объектов недвижимости сравнительным подходом.	6	4			5	1
8	Оценка объектов недвижимости доходным подходом.	6	4			5	1
9	Согласование результатов оценки.	6	3				
5-9	Текущий контроль 2. Тестирование	6	1				
<b>ВСЕГО:</b>		<b>34</b>					<b>4</b>

#### 3.3. Лабораторные занятия

не предусмотрено

### 4. КУРСОВОЕ ПРОЕКТИРОВАНИЕ

не предусмотрено

### 5. ТЕКУЩИЙ КОНТРОЛЬ УСПЕВАЕМОСТИ ОБУЧАЮЩЕГОСЯ

Номера учебных модулей, по которым проводится контроль	Форма контроля знаний	Очное обучение		Очно-заочное обучение		Заочное обучение	
		Номер семестра	Кол-во	Номер семестра	Кол-во	Номер семестра	Кол-во
1	Проверочная работа	6	1				
2	Тестирование	6	1				
1-2	Контрольная работа					5	1

### 6. САМОСТОЯТЕЛЬНАЯ РАБОТА ОБУЧАЮЩЕГОСЯ

Виды самостоятельной работы обучающегося	Очное обучение		Очно-заочное обучение		Заочное обучение	
	Номер семестра	Объем (часы)	Номер семестра	Объем (часы)	Номер семестра	Объем (часы)



1. ЭБС «Knigafund» <http://www.knigafund.ru>
2. ЭБС «IPRbooks» <http://www.iprbookshop.ru>

#### 8.4. Перечень информационных технологий, используемых при осуществлении образовательного процесса по дисциплине, включая перечень программного обеспечения и информационных справочных систем

1. Microsoft Windows 8.1
2. Microsoft Office Professional 2013

#### 8.5. Описание материально-технической базы, необходимой для осуществления образовательного процесса по дисциплине

1. Аудитория с мультимедийным оборудованием.

#### 8.6. Иные сведения и (или) материалы

1. Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (со всеми изменениями и дополнениями).
2. Профессиональный отчет об оценке недвижимости.

### 9. МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ДЛЯ ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО ОСВОЕНИЮ ДИСЦИПЛИНЫ

Виды учебных занятий и самостоятельная работа обучающихся	Организация деятельности обучающегося
Лекции	На лекциях излагается основное содержание курса. Освоение лекционного материала обучающимися предполагает следующие виды работ: проработка рабочей программы в соответствии с целями и задачами, ведение конспекта лекций, схематично и последовательно фиксировать основные положения, термины, выводы и формулировки.
Практические занятия	На практических занятиях разъясняются теоретические положения курса, обучающиеся работают с конкретными ситуациями, в которых возникает необходимость оценки объектов недвижимости. Подготовка к практическим занятиям предполагает следующие виды работ: работа с конспектом, подготовка к тестовым заданиям, просмотр рекомендуемой литературы.
Самостоятельная работа	Данный вид работы предполагает расширение и закрепление знаний, умений и навыков, усвоенных на аудиторных занятиях путем самостоятельной проработки учебно-методических материалов по дисциплине и другим источникам информации; выполнение контрольной работы (для студентов заочной формы обучения), а также подготовка к зачету. Самостоятельная работа выполняется индивидуально.

### 10. ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ

#### 10.1. Описание показателей и критериев оценивания компетенций на различных этапах их формирования, описание шкал оценивания

##### 10.1.1. Показатели оценивания компетенций на этапах их формирования

Код компетенции (этап освоения)	Показатели оценивания компетенций	Наименование оценочного средства	Представление оценочного средства в фонде
ОПК-2 (3)	Демонстрирует знания базовых понятий в области экономики недвижимости и методов оценки недвижимости. Выделяет особенности отечественной практики оценки объектов недвижимости. обладать навыком проведения анализа рынка недвижимости для различных целей. Обладает способностью правильно формулировать цель оценки и определять вид стоимости. Применяет методы обоснования приме-	Устное собеседование  Практическое задание	Перечень вопросов для устного собеседования (25 вопросов)  Практическое задание (11 вариантов)

Код компетенции (этап освоения)	Показатели оценивания компетенций	Наименование оценочного средства	Представление оценочного средства в фонде
	нения того или иного подхода и метода оценки. Обладает навыками использования простых методов статистического анализа и основных инструментов оценки недвижимости. Обладает способностью принятия оптимальных управленческих решений.		
ПК-6 (2,3)	Демонстрирует знание основных принципов, подходов и методов оценки стоимости недвижимости. Ознакомлен с законодательством в области оценки недвижимости. Применяет инструменты управления объектами недвижимости с целью повышения их стоимости. обосновывает и применяет различные методы оценки и управления стоимостью недвижимости. Обладает способностью давать экономически обоснованные рекомендации по повышению стоимости недвижимости и самостоятельно приобретать новые знания по теории оценки и управления недвижимостью. Применяет методы оценки недвижимости с учетом целей оценки и спецификации конкретного объекта недвижимости. обладает навыком принимать решения по управлению стоимостью недвижимости.	Устное собеседование  Практическое задание	Перечень вопросов для устного собеседования (25 вопросов)  Практическое задание (11 вариантов )

### 10.1.2. Описание шкал и критериев оценивания сформированности компетенций

#### Критерии оценивания сформированности компетенций

Оценка по традиционной шкале	Критерии оценивания сформированности компетенций
Зачтено	Обучающийся показывает всестороннее и глубокое знание основных понятий в области экономики недвижимости и принципов ее оценки. Демонстрирует эрудицию на поставленные вопросы. Практическое задание выполнено с незначительными ошибками.
Не зачтено	Обучающийся не выполнил задания и не представил результаты в соответствии с требованиями, допустил существенные ошибки в ответе на вопросы преподавателя.

### 10.2.1. Перечень вопросов, разработанный в соответствии с установленными этапами формирования компетенций

№ п/п	Формулировка вопросов	№ темы
1	Понятие недвижимости и недвижимого имущества.	1
2	Вещные права на недвижимость.	1
3	Основные свойства недвижимости.	2
4	Классификация и виды недвижимости.	2
5	Рынок недвижимости и его ликвидность.	3
6	Ставка доходности инвестирования в недвижимость.	3
7	Временная стоимость денег.	4
8	Простой и сложный процент.	4
9	Шесть функций сложного процента.	4
10	Процесс оценки объекта недвижимости.	5

11	Принципы оценки объекта недвижимости.	5
12	Цели оценки и виды стоимости объекта недвижимости.	5
13	Анализ ННЭИ	5
14	Технология затратного подхода в оценке недвижимости.	6
15	Оценка рыночной стоимости земельного участка.	6
16	Определение стоимости здания.	6
17	Определение накопленного износа здания.	6
18	Технология сравнительного подхода в оценке недвижимости.	7
19	Элементы и единицы сравнения.	7
20	Расчет корректирующих поправок.	7
21	Технология доходного подхода в оценке недвижимости.	8
22	Метод прямой капитализации.	8
23	Метод дисконтированных денежных потоков.	8
24	Согласование результатов оценки недвижимости.	9
25	Применение результатов оценки недвижимости.	9

### 10.2.2. Вариант типовых практических заданий, разработанных в соответствии с установленными этапами формирования компетенций

№ п/п	Условия типовых заданий	Ответ																														
1	Чтобы заработать себе на пенсию, Вы решили откладывать в банк в конце года по 100 усл. ед. Сколько денег Вы снимете со счета через 5 лет, если банк начисляет 10 % ежегодно?	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Год</th> <th>Сумма вклада на начало года</th> <th>Сумма дохода от вклада</th> <th>Взнос в конце года</th> <th>Сумма вклада на конец года</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1</td><td>0,00</td><td>0,00</td><td>100,00</td><td>100,00</td></tr> <tr><td>2</td><td>100,00</td><td>10,00</td><td>100,00</td><td>210,00</td></tr> <tr><td>3</td><td>210,00</td><td>21,00</td><td>100,00</td><td>331,00</td></tr> <tr><td>4</td><td>331,00</td><td>33,10</td><td>100,00</td><td>464,10</td></tr> <tr><td>5</td><td>464,10</td><td>46,41</td><td>100,00</td><td>610,51</td></tr> </tbody> </table> <p>Таким образом, в конце 5го года Вам будет доступно 610,51 усл.ед.</p>	Год	Сумма вклада на начало года	Сумма дохода от вклада	Взнос в конце года	Сумма вклада на конец года	1	0,00	0,00	100,00	100,00	2	100,00	10,00	100,00	210,00	3	210,00	21,00	100,00	331,00	4	331,00	33,10	100,00	464,10	5	464,10	46,41	100,00	610,51
Год	Сумма вклада на начало года	Сумма дохода от вклада	Взнос в конце года	Сумма вклада на конец года																												
1	0,00	0,00	100,00	100,00																												
2	100,00	10,00	100,00	210,00																												
3	210,00	21,00	100,00	331,00																												
4	331,00	33,10	100,00	464,10																												
5	464,10	46,41	100,00	610,51																												
2	За сколько лет произойдет удвоение Вашего капитала, если банк дает 15% годовых?	<p>В данном случае, решение задачи допустимо с использованием «Правила 72-ух», таким образом, решение будет следующим: <math>72/15 = 4,8</math> года.</p> <p>Таким образом, удвоение Вашего капитала произойдет за 4,8 года.</p>																														

### 10.3.1. Условия допуска обучающегося к сдаче зачета и порядок ликвидации академической задолженности

Положение о проведении текущего контроля успеваемости и промежуточной аттестации обучающихся (принято на Ученом совете университета 15.03.2016г., протокол № 4)

### 10.3.2. Форма проведения промежуточной аттестации по дисциплине

устная  письменная  компьютерное тестирование  иная

### 10.3.3. Особенности проведения зачета

Время на подготовку – 35 мин., в это время входит подготовка ответа на теоретический вопрос и решение задачи. При решении задачи можно пользоваться калькулятором.